



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039189-71.2021.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL BEM VIVER JACUI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 45358

Comarca: São Paulo

Apelante: Município de São Paulo (**exequente**)

Apelado: Condomínio Residencial Bem Viver Jacuí
(**executado**)

Juiz sentenciante: Randolfo Ferraz de Campos

Ementa: Apelação cível. Repetição de indébito tributário e inexigibilidade de débito. IPTU referente aos exercícios de 2012 a 2015. A sentença julgou a ação procedente e deve ser mantida. Imóvel objeto de instituição de condomínio edilício com registro no fôlio imobiliário. Desdobro cadastral reconhecido a partir do exercício de 2016. Lançamento tributário indevido no período anterior, efetuado com base no imóvel global. Aplicação do art. 2º da Lei Municipal nº 6.989/66, com a redação dada pela Lei nº 15.406/11. Individualização das unidades autônomas que enseja a isenção do tributo, considerando o valor venal dos imóveis. Argumento do fisco acerca da falta de atualização cadastral que não afasta o direito do contribuinte. Adesão ao PPI não impede a discussão judicial da legalidade da cobrança, conforme entendimento consolidado do STJ. Restituição dos valores pagos indevidamente com correção monetária a partir do pagamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado, nos termos da Súmula nº 162 do STJ. Nega-se provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

Trata-se de apelação interposta pelo Município de São Paulo contra a sentença de fls. 379/393 proferida nos autos da ação ajuizada pelo Condomínio Residencial Bem Viver Jacuí, que tem por objeto a repetição de indébito e a inexigibilidade de débito tributário relativo ao IPTU dos exercícios de 2012 a 2015.

Aduz o autor que, apesar de ser beneficiário de isenção legal, efetuou pagamentos indevidos do tributo por meio de parcelamento incentivado (PPI), visando resguardar os

interesses dos moradores até que fosse efetivado o desdobro cadastral e reconhecida a isenção.

Além disso, questiona a cobrança de valores inscritos em dívida ativa referente ao exercício de 2015, considerados indevidos em razão da referida isenção.

A sentença julgou procedente a demanda para declarar a invalidade do PPI nº 2765230-0 e condenar o Município à restituição das prestações quitadas pelo autor, observada a prescrição quinquenal, bem como dos valores pagos a título de IPTU nos exercícios de 2012 (a partir de novembro) a 2015.

Outrossim, a decisão invalidou o débito pendente referente ao exercício de 2015, determinando a incidência de correção monetária e juros nos termos da fundamentação.

O Município, inconformado, interpôs apelação pugnando por sua integral reforma.

Em suas razões recursais acostadas a fls. 399/412 aponta inicialmente a inépcia da inicial pela ausência de documentos essenciais, bem como a falta de interesse de agir, por ausência de prévio requerimento administrativo.

No mérito, sustenta que a adesão do autor ao PPI

constitui confissão irretratável da dívida, nos termos do art. 9º da Lei Municipal nº 16.097/14, impedindo a rediscussão do débito.

Em continuação, alega que não há comprovação do direito à isenção, já que o autor sequer indicou fundamento legal para o benefício, e que o lançamento tributário goza de presunção de legitimidade e veracidade.

Por fim, argumenta que a autora não apresentou provas que demonstrem o alegado pagamento indevido, impondo-se a improcedência da demanda.

O recurso recebeu resposta.

Em suas contrarrazões recursais a fls. 418/420 o autor defende a ratificação do julgado.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos legais de admissibilidade o recurso deve ser conhecido.

No mérito, contudo, não comporta provimento, nos termos que serão a seguir delineados.

Rejeita-se, por primeiro, a preliminar de inépcia da inicial, pois o autor apresentou documentação suficiente para

embasar suas alegações, permitindo ao réu contestar os fatos e fundamentos jurídicos.

Outrossim, a inicial está apta a viabilizar o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, não havendo qualquer vício que impeça a apreciação do mérito.

Quanto à alegada ausência de interesse de agir, igualmente não assiste razão ao apelante. A inafastabilidade da jurisdição, assegurada pela Constituição Federal em seu art. 5º, inciso XXXV, não exige prévio esgotamento da via administrativa para que o contribuinte busque o Judiciário.

O condomínio autor questiona a cobrança de valores que reputa indevidos, o que revela a necessidade concreta da tutela jurisdicional.

No mérito, o fundamento central do recurso é a alegação de que a adesão ao PPI implica confissão irrevogável e irretratável da dívida tributária, afastando o direito do contribuinte de discutir judicialmente a sua exigibilidade.

No entanto, esse argumento não merece prosperar. O entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a confissão de dívida em programas de parcelamento não impede o questionamento judicial dos aspectos jurídicos do débito.

O contribuinte pode discutir a legalidade da cobrança, ainda que tenha aderido ao parcelamento, especialmente quando demonstrado vício na constituição do crédito tributário. A adesão ao PPI não significa renúncia automática ao direito de questionar judicialmente a higidez da cobrança.

No caso, o Condomínio Residencial Bem Viver Jacuí comprovou que, em razão da instituição do condomínio edilício com registro no fólio imobiliário em outubro de 2012, o lançamento do IPTU deveria ter ocorrido de forma individualizada a partir das unidades autônomas, e não mais com base no imóvel global.

A partir desse momento, o valor venal das unidades individualizadas passou a enquadrar-se no limite estabelecido pela legislação municipal para concessão da isenção do tributo.

Esse reconhecimento decorre do art. 2º da Lei Municipal nº 6.989/66, com a redação dada pela Lei nº 15.406/11, que expressamente prevê a instituição do condomínio edilício como hipótese de ocorrência do fato gerador do IPTU, aplicando-se a tributação a cada unidade de forma individual.

Dessarte, embora o Município tenha alegado a ausência de atualização cadastral como impeditivo ao reconhecimento da isenção, tal argumento não pode prevalecer.

A obrigação de manter o cadastro atualizado não afasta a aplicação da legislação tributária que rege a matéria, especialmente porque a instituição do condomínio e a consequente individualização das unidades são fatos jurídicos incontroversos nos autos.

O lançamento tributário realizado com base no SQL ascendente foi, portanto, indevido, pois não considerou a individualização das unidades e a isenção aplicável.

Ressalte-se que, conforme os elementos constantes nos autos, o autor comprovou o pagamento dos valores relativos ao IPTU dos exercícios de 2012 a 2015, inclusive por meio do PPI, em montante que totaliza R\$ 129.587,74.

A cobrança do débito referente ao exercício de 2015 também se mostrou indevida, razão pela qual acertadamente a sentença determinou a sua inexigibilidade.

Quanto à restituição dos valores pagos, incide correção monetária desde a data de cada pagamento indevido, nos termos da Súmula nº 162 do STJ, bem como juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os índices aplicados pelo Município para atualização de seus créditos tributários, conforme princípio da isonomia.

Ademais, no que concerne à alegação de ausência de prova, cabe reiterar que o ônus da prova, nos termos do art. 373, I, do CPC, foi devidamente cumprido pela parte autora, que demonstrou o pagamento indevido e o enquadramento no benefício de isenção, afastando, assim, a presunção de legitimidade do lançamento tributário.

Tecidas essas considerações não há ensejo ao provimento recursal fazendário e à reforma da sentença.

Outrossim, diante do insucesso recursal, nos termos do artigo 85, §11 do CPC, majora-se a verba honorária advocatícia a ser paga pela Fazenda aos patronos do autor, de doze para quinze por cento do valor atualizado das autuações invalidadas.

E para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por fim, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso fazendário, nos termos do acórdão.**

BEATRIZ BRAGA
Desembargadora Relatora